

GEMEINDE GANZLIN

AMT PLAU AM SEE

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“

BEGRÜNDUNG

3. ENTWURF

27. APRIL 2021

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Ganzlin
über den

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“

Gemarkung Wangelin
Flur 3, Flurstück 38 teilweise und
Flur 4, Flurstücke 18, 19 und 20/1

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3. Kommunale Bauleitplanung	8
2.3.1. Flächennutzungsplan	8
2.3.2. B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin	8
3. Plangebiet	9
3.1. Territoriale Einordnung	9
3.2. Bestand	9
4. Planinhalt	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4. Verkehrserschließung	14
4.5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	15
4.6. Flächen für Stellplätze	16
4.7. Grünflächen	18
4.8. Technische Ver- und Entsorgung	18
5. Umweltbelange	19
5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	19
5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	20
5.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	21
5.4. Baumersatz nach Baumkompensationserlass	25
6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	28
6.1. Auswirkungen	28
6.2. Einwirkungen	28
7. Planungsalternativen	28
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	28
9. Flächenbilanz	29

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Seit dem 16.09.2010 ist der B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“ der Gemeinde Ganzlin rechtskräftig. Der Wangeliner Garten ist ein Projekt des Vereins zur Förderung ökologisch-ökonomisch angemessener Lebensverhältnisse westlich des Plauer Sees e.V. (FAL e.V.) und wird im Rahmen des Tourismuskonzeptes als Lehr- und Erlebnisgarten betrieben. Der Verein wurde im Jahre 1990 auf Initiative von fünf Trägergemeinden Mecklenburgs gegründet und hat sich den Erhalt und den Ausbau der Lebensfähigkeit der Region zum Ziel gesetzt. Bei allen Projekten des Vereins steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Neben dem Aufbau des Wangeliner Gartens hat der FAL e.V. unter anderem auch die europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau als gemeinnütziges Projekt ins Leben gerufen. Die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau ist eine Lehrwerkstatt für historische und moderne Lehm- und Backsteintechniken, die im Rahmen von Kursen, Seminaren, Vorträgen und weiteren Veranstaltungen theoretisch und praktisch vermittelt werden. Damit soll die Verwendung alternativer bzw. ökologischer Baustoffe zum Schutz von Natur und Umwelt gefördert werden. In der Bildungsstätte treffen sich Lehm- und Backsteinbauer aus ganz Europa, wodurch der Austausch von Fachleuten und über das Angebot qualifizierter Angebote auch die Qualität der Aus- und Weiterbildung im europäischen Lehm- und Backsteinbau gefördert wird.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau in Wangelin“ soll angrenzend zum Gelände des Wangeliner Gartens ein Sondergebiet „Bildungsstätte“ ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung umfasst im Wesentlichen Gebäude mit Wohn-, Büro- und Seminarräumen, Gästeunterkünfte, Werkstätten, Werkzeug- und Materiallager sowie zugehörige Stellplatzflächen. Über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gemeinde Ganzlin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und den Klimaschutz zu fördern, indem das Plangebiet planungsrechtlich für eine Nutzung gesichert wird, die diese Aspekte im Sinne der Gemeinnützigkeit fördert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachnutzung der Innenbereichsflächen als Bildungsstätte sowie die in diesem Zusammenhang nordöstlich der Bildungsstätte an der Kreisstraße zu errichtenden Stellplätze zu schaffen und hierüber die städtebaulichen Zielstellungen durchzusetzen. So kann gemäß der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorhandenes Flächenpotenzial innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wangelin genutzt werden, um zum Erhalt und zur Entwicklung der bestehenden touristischen Strukturen der Lehm- und Backsteinstraße beizutragen. Damit leistet die Planung gleichzeitig einen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Ganzlin. Mit der Festsetzung von Stellplatzflächen erfolgt zudem eine Standortzuweisung für den dem Vorhaben zugeordneten ruhenden Verkehr außerhalb des Vorhabengebietes, um diesen zu ordnen und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dauerhafte Verträglichkeit der durch diesen Plan begründeten Nutzung mit benachbarten Wohnnutzungen zu gewährleisten.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ganzlin hat auf ihrer Sitzung vom 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 gefasst und des Weiteren beschlossen, den Entwurf des B-Plans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden die Flurstücke 18, 19 und 20/1 der Flur 4 der Gemarkung Wangelin in den Geltungsbereich einbezogen. Die Aufstellung des B-Plans sollte gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB waren erfüllt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wangelin, eingerahmt durch die bestehende Wohnbebauung an der Dorfstraße und ist somit dem Innenbereich zuzurechnen.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 4.500 m² groß.
- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wurde dementsprechend gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wurde die Eingriffsregelung nicht angewendet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und die dazugehörige Begründung lagen im Amt Plau am See, Bauamt (Stelle: Bauplanung, Bauordnung) Markt 2 in 19395 Plau am See während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten vom 04. Februar 2019 bis zum 08. März 2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bereits im Entwurf des B-Plans Nr. 16 (Stand: August 2018) stellte das Plankonzept auf die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zu errichtenden Stellplätze ab, die jedoch auf der bauplanungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB Abs. 1 Satz genehmigt werden sollten und deshalb nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanentwurfs waren. Letztendlich konnte auf Anfrage des Vorhabenträgers aber seitens der Genehmigungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) aber weder eine Genehmigung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 noch nach § 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden, so dass die entsprechende Fläche (Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin) in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 einbezogen wurde, um hierüber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Stellplätze zu schaffen.

Als Folge der Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich entfällt eine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte somit eine Verfahrensumstellung. Zur Anwendung kommt das formelle Verfahren, wobei die bereits erfolgte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ersetzt. Im Gegensatz zum beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat sich das Erfordernis zur Änderung des Entwurfs ergeben. Anlass hierfür bildete die Stellungnahme des Fachdienstes 60 – Regionalmanagement und Europa des Landkreises Ludwigslust-Parchim bezüglich der geplanten Stellplatzflächen. Aus diesem Grund erfolgte die Änderung/Ergänzung folgender Festsetzungen:

- Änderung des nördlichen Teil-Geltungsbereiches (Stellplatzfläche) inkl. Änderung der Fläche für Stellplätze, der Grünfläche sowie des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Kompensation

In diesem Zusammenhang wurden die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung inkl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Aussagen zum Baumschutz angepasst. Des Weiteren erfolgten Änderungen/Ergänzungen der Hinweise zum Arten- und Bodenschutz im Teil B-Text

sowie eine Überarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu den Punkten Reptilien, Fledermäuse und Avifauna inkl. der Aussagen zur Vermeidung/Minimierung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abschließend abgewogen. Die Gemeindevertretung fasste den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Der B-Plan Nr. 16 bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der B-Plan Nr. 16 rechtsverbindlich.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus. Bereits berücksichtigt ist die beantragte Zerlegung des Flurstücks 20 (beim Landkreis Ludwigslust-Parchim registriert unter Az: 2017_V_LUP_0436).

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan werden diese Begründung sowie der Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- g) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Das LEP M-V benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns,
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung landesweit reduziert werden. Dabei sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

Für den Raum der Gemeinde Ganzlin sind in der Karte des LEP M-V unter anderem zeichnerische Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus getroffen. Landwirtschaftliche Belange sind vorliegend nicht betroffen, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Wangelin (geplantes Sondergebiet) bzw. am Ortsrand auf einer Grün- und Verkehrsfläche (geplante Stellplatzfläche) befindet und hier keine landwirtschaftlichen Flächen berührt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung trägt diesbezüglich dazu bei, im Ländlichen Raum nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen neben traditionellen Erwerbsquellen (z.B. Handwerk, Land- und Forstwirtschaft) regionale Wertschöpfung generiert werden kann.

2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Ortsteil Wangelin gehörte der ehemaligen Gemeinde Buchberg an, die 2014 mit Wendisch-Priborn und Ganzlin zur neuen Gemeinde Ganzlin fusionierte. Nachfolgend wird bezüglich der Ausführungen des RREP WM von 2011 deshalb auf die Gemeinde Buchberg Bezug genommen.

Im RREP WM ist die Gemeinde Buchberg als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem vorhandene Entwicklungspotenziale gestärkt und Wirtschaftsstrukturen stabilisiert bzw. entwickelt werden sollen. In besonderem Maße sind regionale Initiativen zu unterstützen, insbesondere dann, wenn dadurch zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten erschlossen werden können. Die vorliegende Planung entspricht diesem raumordnerischen Grundsatz.

Die Gemeinde Buchberg (jetzt Ganzlin) gehört zum Nahbereich der Stadt Plau am See, die als Grundzentrum Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ihres Nahbereiches übernimmt. Südwestlich von Wangelin besteht das Naturschutzgebiet „Wangeliner See“, das im RREP WM aufgrund der besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als Vorranggebiet festgelegt wurde. Im Nordosten der Gemeinde besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

2.3. Kommunale Bauleitplanung

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin ist am 15.05.2014 wirksam geworden. Der Geltungsbereich umfasst dabei nur das Gebiet der Altgemeinde Ganzlin in der Ausdehnung vor der Fusion mit den Gemeinden Buchberg und Wendisch-Priborn. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Buchberg mit dem Ortsteil Wangelin trifft der Flächennutzungsplan keine Darstellungen und gilt dementsprechend als Teilflächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 bedarf der B-Plan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim).

2.3.2. B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

Der B-Plan Nr. 1 ist am 16.03.2006 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 63 und 65 Flur 4, Gemarkung Wangelin auf der östlichen Seite der Dorfstraße und befindet sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorliegenden Planung. Ziel des B-Plans Nr. 1 ist die Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes mit maximal 5 Wohnhäusern und dazugehörigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Nutzgärten. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig. Die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes entfaltet nachbarschützenden Charakter und ist somit entsprechend in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Allerdings wurde der B-Plan bis jetzt noch nicht umgesetzt.

2.3.3. B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“

Der B-Plan Nr. 2 ist am 16.09.2010 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst das komplette Flurstück 9 sowie teilweise die Flurstücke 7, 8, 121 und 122 Flur 4 Gemarkung Wangelin am nordwestlichen Ortsrand und damit in etwa 100 m Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans. Der B-Plan Nr. 1 setzt innerhalb seines Geltungsbereiches Sondergebiete für Erholung und Freizeit gemäß § 10 BauNVO (SO E+F 1; SO E+F 2) fest. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern, Gebäude und Anlagen zur Ausstellung, das Aufstellen von Wohnwagen, das Errichten temporärer Unterkünfte (wie Zelte), die einem wechselndem Personenkreis zur Erholung und Bildung dienen sowie weitere der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Einrichtungen und Nebengebäuden.

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ist nach der konkreten Zweckbestimmung des Gebietes zu beurteilen und im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Ganzlin liegt im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Ortsteile der Gemeinde sind Dresenow, Dresenower Mühle, Ganzlin und Twietfort sowie die mit Gemeindefusion von 2014 eingegliederten Ortsteile Gnevsdorf, Hof Retzow, Klein Dammerow, Retzow, Tönchow, Wangelin und Wendisch Priborn. Auf einer Fläche von ca. 87,94 km² leben etwa 1449 Einwohner (Stand: 31.12.2016)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen:

- die Stadt Plau am See (Amt Plau am See)
- die Gemeinden Stuer, Altenhof und Fincken (Amt Röbel-Müritz)
- die Gemeinden Kritzow und Gehlsbach (Amt Eldenburg Lüz)
- die Stadt Wittstock/Dosse
- die Stadt Meyenburg (Amt Meyenburg)

Die Ortslage Wangelin liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 131, die bei Vietlütbe an die Landesstraße L 17 und bei Ganzlin an die Bundesstraße B 103 anbindet. Damit verfügt Wangelin über eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Tourismusschwerpunkt um den Plauer See befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Grundzentrum Plau am See, in dem sich der Sitz der Amtsverwaltung befindet, ist mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Wangelin. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“ umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Bereiche – den Teilbereich des Sondergebietes „Bildungsstätte auf den Flurstücken 18, 19 und 20/1 der Flur 4 der Gemarkung Wangelin (zusammen 4.430 m²) sowie den Teilbereich der Stellplatzfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 38 der Flur 3 der Gemarkung Wangelin (682 m²). Westlich des südlichen Teilgeltungsbereiches liegt der Wangeliner Garten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Grünfläche, die durch den B-Plan Nr. 1 überplant ist. Der nördliche Teilgeltungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich von Dorfstraße und Kreisstraße. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 5.314 m². Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Südlicher Teilbereich (Sondergebiet „Bildungsstätte“)

Der südliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelände für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht störende Handwerkerbetriebe geprägt. Auch einzelne Dreiseitenhöfe tragen zu dem noch deutlich erkennbaren Charakter eines Bauerndorfes bei. Westlich befinden sich der Wangeliner Garten, der als Lehr- und Erlebnisgarten konzipiert, den größten Kräutergarten Mecklenburg-Vorpommerns darstellt sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlütbe Straße. Östlich verläuft die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße. Nord- und südseitig wird der Teilbereich durch die benachbarten Wohngrundstücke eingefasst.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Zum baulichen Bestand zählen unter anderem die beiden traufständigen Haupthäuser. Die Fachwerkbauten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der zum Teil schlechten Bausubstanz ist derzeit fraglich, ob bzw. inwieweit sie im Rahmen der Folgenutzung erhalten werden können. Zufahrten von der Dorfstraße bestehen

¹ Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2016

jeweils an den Giebelseiten der genannten Häuser. Der nördliche Bereich hinter den Haupthäusern ist mit Nebengebäuden (Werkstätten und Materiallager) bestanden. Südlich davon besteht ein in ökologischer Bauweise errichtetes Gebäude (Lehmkloster). Die weiteren rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Grün- und Lagerflächen mit kleineren baulichen Anlagen (z.B. Unterstände) und Bauwagen bestimmt. Im Nordosten ist das Plangebiet durch eine Siedlungshecke (Nadelholz) eingefriedet. Verteilt auf der Fläche bestehen mehrere Laub- und Nadelbäume bzw. Hecken und Gehölze.



Abb. 1: baulicher Bestand im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2018)

Nördlicher Teilbereich (Stellplatzfläche)

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich ca. 100 m nordöstlich des anderen Teilbereiches im Kreuzungsbereich von Dorfstraße und Kreisstraße am Rand der Ortslage. Planungsrechtlich ist dieser Bereich dem Außenbereich zuzuordnen. Im Westen und Südwesten schließt sich die bebaute Ortslage an. Räumlich getrennt durch die Kreisstraße besteht südlich derzeit eine weitgehend unbebaute Grünfläche mit Löschwasserteich, welche jedoch durch den B-Plan Nr. 1 überplant ist (siehe Kapitel 2.3.2). Nördlich und westlich schließen sich Ackerflächen an.

Die Fläche selbst ist unbebaut und stellt sich als eine mit Bäumen bestandene Grünfläche dar, die sowohl an die Kreisstraße als auch an die östlich gelegene Gemeindestraße anschließt und nördlich an eine bestehende Wendeschleife für den ÖPNV grenzt.



Abb. 2: Bestandssituation im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2021)

4. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes geschaffen werden. Als Standort für die Bildungsstätte mit zugeordneten Stellplätzen soll das Plangebiet einer der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im südlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung dieses sonstigen Sondergebietes wird den Belangen Kultur und Bildung in besonderer Weise Rechnung getragen, indem Flächen für eine dem Allgemeinwohl dienende Nutzung gesichert werden. Das Nutzungskonzept der Europäischen Bildungsstätte für Lehmbau knüpft an lokal und regional bestehende Strukturen an. Im Vordergrund sollen die Vermittlung von Kenntnissen und Fertigkeiten sowie der Wissensaustausch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit mit regionalem Bezug zum Leben im ländlichen Raum sowie zur Natur- und Kulturhistorie stehen. Die Nutzung steht in Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, wenn sich es sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die geplante Nutzung des Plangebietes wird mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ zum Ausdruck gebracht, welche verschiedene Haupt- und Nebennutzungen funktionell zusammenfasst. Daraus ergibt sich ein spezifischer Gebietscharakter, der sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt und somit die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung rechtfertigt.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bildungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke
→ Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen soll wie schon zuvor geschildert den Belangen Kultur und Bildung Rechnung getragen werden. Die an diesem Standort geplante Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau fügt sich in den Zulässigkeitsrahmen und ergänzt in sinnvoller Weise andere in der Gemeinde Ganzlin bestehende Projekte wie den benachbarten Wangeliner Garten oder das Lehmmuseum in Gnevsdorf als Bestandteile der Lehm- und Backsteinstraße.
- Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe
→ Die Zweckbestimmung umfasst neben theoretischen auch praktische Tätigkeiten. In Bezug auf die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau beinhaltet das im Wesentlichen Lehren und Lernen spezieller ökologischer Bautechniken sowie das Experimentieren mit Lehm und anderen Naturbaustoffen. Hierfür ist die teils dauerhafte, teils temporäre Errichtung von Anlagen im Rahmen der Lehrveranstaltungen erforderlich, an denen Techniken erprobt und Ergebnisse präsentiert werden können.
- Seminarräume, Büro- und Verwaltungsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der theoretischen Lehrinhalte sind Seminar- und Konferenzräume zentraler Bestandteil der Bildungsstätte und daher grundsätzlich zulässig. Büro- und Verwaltungsflächen sind für den laufenden Betrieb der Bildungsstätte erforderlich und somit zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung dienen.
- Werk- und Lagerstätten, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der praktischen Lehrinhalte sowie zur Unterbringung der erforderlichen Maschinen, Werkzeuge und (ökologisch unbedenklichen) Materialien sind Werk- und Lagerstätten im Rahmen der Nutzung als Bildungsstätte zulässig.
- Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen
→ Zulässig sind eigenständige Gebäude, Zimmer oder Wohnungen als Teilnutzung innerhalb von Gebäuden sowie temporäre/mobile Anlagen, die der Unterbringung von Gästen der Bildungsstätte dienen. Insofern ist die Zulässigkeit eng an die Zweckbestimmung gebunden. Der Nutzungsumfang ist bedarfsgerecht auszurichten. Neben dauerhaften Beherbergungseinrichtungen, die die Teilnehmerkapazitäten für die klassischen Kurse und Seminare abdecken sollen, sind auch die zuvor beispielhaft aufgeführten temporären bzw. mobilen Anlagen zulässig, um die Unterbringung von Gästen im Rahmen von größeren Seminaren zu gewährleisten.
- Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie den anderen der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind

→ Die Zulässigkeit des Wohnens ist im Sondergebiet auf Betriebspersonal beschränkt. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem relativ großen Flächenanspruch, der sich aus den zulässigen Hauptnutzungen ergibt, ist das Wohnen nur als untergeordnete Nebennutzung im funktionalen Zusammenhang mit der Bildungsstätte zulässig, in diesem Umfang aber erforderlich, um die Aufsicht über das Gelände und die Betreuung der Gäste bzw. Kursteilnehmer insbesondere auch während mehrtägiger Veranstaltungen sicherzustellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element, mit dem im Wesentlichen die Bebauungsdichte, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie der Anteil überbauter Grundstücksfläche bestimmt werden kann. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen damit nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Dementsprechend zielen die folgenden Festsetzungen darauf ab, einen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu setzen, der Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den vorliegenden B-Plan begründet wird, genügend Gestaltungsraum belässt und nicht unverhältnismäßig einschränkt. Gleichzeitig wird eine harmonische Einpassung in das Ortsbild erreicht.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO relevant.

Für das Sondergebiet „Bildungsstätte“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die für sonstige Sondergebiete zulässige Obergrenze (0,8) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden, um sich in den ländlichen Charakter der bestehenden eher lockeren Bauungsstruktur einzupassen. In der festgesetzten Grundflächenzahl findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten jedoch maximal bis 0,75 überschritten werden.

Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung und berücksichtigt ebenfalls die im benachbarten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 zur Geschossigkeit getroffenen Festsetzungen. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe, wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam gesteuert und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und damit eine höhenmäßige Angleichung künftiger Bebauung im Sondergebiet an die bestehende dörfliche Bebauung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird die Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt, womit auch die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des B-Plans berücksichtigt werden. Als unterer Bezugspunkt gilt der straßenseitig abgemerkte gemeinsame Grenzpunkt der Flurstücke 18 und 19. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 8 LBauO M-V können unter Berücksichtigung der einschränkenden textlichen Festsetzung 3.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die einschränkende Wirkung der genannten Festsetzung bezieht sich auf den Grundstücksbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze. Zum Erhalt der ortsbildtypischen Vorgartenzone sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie die nach Zweckbestimmung des Sondergebiets zulässigen temporären/mobilen Anlagen wie Jurten, Zelte und Bauwagen hier nicht zugelassen werden. Im Übrigen können die temporären/mobilen Anlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Baufeld 1 (BF1)

Das Baufeld 1 umfasst die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme von kleineren Nebenanlagen. Straßenseitig orientiert sich die Baugrenze an der Bauflucht der vorhandenen Häuser, im Süden hält sie einen Mindestabstand von 4,50 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen weitest möglich von Bebauung frei bleiben bzw. nur kleinere Nebenanlagen bzw. temporäre und mobile Anlagen aufnehmen. Sie werden daher nicht vom Baufeld 1 erfasst, in dem vorhandene und geplante Hauptgebäude unterzubringen sind. Das Baufeld 1 lässt der geplanten Nutzung die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist bei der Festlegung der Baugrenzen bereits berücksichtigt, dass am größtenteils sanierungsbedürftigen baulichen Bestand ggf. Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Außendämmung) durchzuführen sind. Zur Rechtseindeutigkeit können somit insbesondere auch dickere Fassadenaußendämmungen von 40-50 cm (z. B. ökologische Strohballendämmung) ohne Überschreitung der Baugrenzen realisiert und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Im Übrigen gilt § 248 BauGB.

Baufeld 2 (BF2)

Im Zusammenhang mit den Beherbergungsmöglichkeiten zur Unterbringung von Gästen bzw. Kursteilnehmern, soll ein entsprechendes Sanitärgebäude im Baufeld 2 an der südwestlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden. Die textliche Festsetzung 1.2 schränkt die zulässige Art der baulichen Nutzung hierauf ein, da Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf die Kernfläche des Sondergebietes (BF 1) beschränkt bleiben sollen.

4.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dorfstraße als öffentliche Straße der Gemeinde Ganzlin, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Über die bestehenden Grundstückszufahrten ist das Sondergebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stellplatzfläche (Flurstück 38) verfügt ebenfalls über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Der Anschluss ist hier über die westlich verlaufende Gemeindestraße herzustellen.

Ein- und Ausfahrten im Anschlussbereich zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung für Sondergebiet und Stellplatzfläche ist somit sichergestellt. Durch die Bildungsstätte ist zeitweilig (zu Veranstaltungen) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für den motorisierten Besucherverkehr ist die oben genannte Stellplatzfläche herzustellen, um den ruhenden Verkehr unterzubringen und den öffentlichen Verkehrsraum (insbesondere in der Dorfstraße) zu entlasten. Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes werden nicht festgesetzt, da die innere Erschließung der Objektplanung vorbehalten bleiben soll. Die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt aber im südlichen Bereich die bestehende Grundstückszufahrt.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Damit bleibt die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken erhalten.

Stellplatzbedarfsermittlung

Entsprechend der im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässigen Nutzungen ergibt sich ein spezifischer Stellplatzbedarf, der anhand einer von der Europäischen Bildungsstätte für Lehm- und Holzbau Wangelin gGmbH übermittelten Betriebsbeschreibung untersucht wurde. Auf dieser Grundlage wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet, um die Richtzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Nr.	Nutzungsart	Personen	Angenommener Stellplatzbedarf
1	Büro und Verwaltung inkl. Wohnung für Betriebspersonal	max. 3 Angestellte	1 Stpl. je Person
2	Workcamps für Jugendliche	max. 12 Jugendliche max. 3 Betreuer	- 1 Stpl. je Person
3	Kurse für Handwerker/innen	max. 12 Teilnehmer max. 2 Dozenten	1 Stpl. je 2 Personen* 1 Stpl. je Person*
4	Tagesveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 30 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen
5	Vortragsveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 20 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen*
6	Beherbergung im Lehmkloster	max. 5 Gäste	1 Stpl. je 2 Personen

Tab. 1: Stellplatzbedarfsermittlung (* Wert wirkt nicht kumulativ)

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen beläuft sich nach obenstehender Ermittlung auf 24.

Für die Bedarfsermittlung wurden die *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)*² herangezogen. Da das Sondergebiet „Bildungsstätte“ aber keiner der dort aufgeführten Nutzungsarten entspricht, wurde der Stellplatzbedarf entsprechend der obenstehenden Tabelle konzeptioniert. Dabei wurde auf die jeweilige nutzungsspezifische Personenzahl abgestellt, die erfahrungsgemäß im laufenden Betrieb der Bildungsstätte zu erwarten ist. Da Jugendliche mit dem Bus oder Fahrrad anreisen, wird für diese Personengruppe kein Stellplatz angesetzt. Da die Kurse und Veranstaltungen nicht zeitgleich stattfinden, wurde für die Bedarfsermittlung der Maximalwert von 30 Personen bei Tagesveranstaltungen zugrunde gelegt und 1 Stellplatz je 2 Personen in Ansatz gebracht. Der

² Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW

Stellplatzbedarf für die weiteren Kurse und Veranstaltungen ist damit abgedeckt. In Addition der Werte für Nr. 1, 2, 4 und 6 laut Tabelle 1 ergibt sich eine Gesamtstellplatzzahl von 24. Bei Auslegung der *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)* für die Sondergebietsnutzungen ergab sich ein geringerer Bedarf. Im Weiteren wird daher davon ausgegangen, dass die ermittelten 24 Stellplätze für eine reibungslose Regelung des gebietsbezogenen ruhenden Verkehrs angestrebt werden sollten. Ggf. können aber begründete Abweichungen von diesem Richtwert vertretbar sein, sofern sich dies in Abwägung mit anderen Belangen und unter Berücksichtigung des Flächendargebots ergibt.

Aufgrund des bezifferten Stellplatzbedarfs kann nur ein geringer Teil der Stellplätze im Sondergebiet hergestellt werden. Dieser beschränkt sich auf den täglichen Bedarf des Betriebspersonals (Büro und Verwaltung). Hierfür sind 3 Stellplätze im Sondergebiet herzustellen. Die weiteren insbesondere für den Besucherverkehr vorzuhaltenden Stellplätze sind außerhalb des Sondergebietes herzustellen.

4.6 Flächen für Stellplätze

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 können im Bebauungsplan Festsetzungen über Flächen für Nebenanlagen sowie für Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden, um eine gezielte Standortzuweisung für die betreffenden Anlagen vorzunehmen. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 49 LBauO M-V) regelt, dass notwendige Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Im nördlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die dem sonstigen Sondergebiet „Bildungsstätte“ zugeordnet ist. Mit der Festsetzung dieser Fläche wird einerseits den Vorschriften der LBauO, andererseits den planerischen Erfordernissen an die städtebauliche Ordnung Rechnung getragen (siehe Kapitel 4.5). Somit bleibt das Sondergebiet umfänglich den nach der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen vorbehalten. Des Weiteren wäre im Rahmen der in Tabelle 1 genannten Veranstaltungen mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. In Bezug auf Lärmimmissionen werden durch die „Auslagerung“ der Stellplätze Konflikte mit der nachbarschaftlichen Wohnnutzung vorsorglich vermieden.



Abb. 3a: Entwurfsplanung der Stellplatzanlage (Stand: Entwurf/August 2018)

Begründung

Stand: 3. Entwurf/27. April 2021

Die auf obenstehender Abbildung dargestellte Entwurfsplanung weist 21 Stellplätze aus. Dieser Entwurf der Stellplatzanlage wurde unter der Annahme erstellt, dass das gesamte Flurstück 38 (Flur 3, Gemarkung Wangelin) für die Anlage der Stellplätze genutzt und somit auch die auf dem Luftbild ersichtliche Wendeanlage überplant werden kann. Entsprechend der zum geänderten Entwurf des B-Plans Nr. 16 vom Fachdienst Regionalmanagement und Europa des Landkreises Ludwigslust-Parchim ergangenen Stellungnahme und dem daraufhin anberaumten Ortstermin mit Vertretern des Fachdienstes und der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim (Betreiber des ÖPNV) wird die Wendeschleife für einen ordnungsgemäßen Betrieb des ÖPNV, insbesondere des Schülerverkehrs, weiterhin benötigt. Aus diesem Grund wurde die auf nachstehender Abbildung dargestellte Entwurfsplanung erarbeitet.

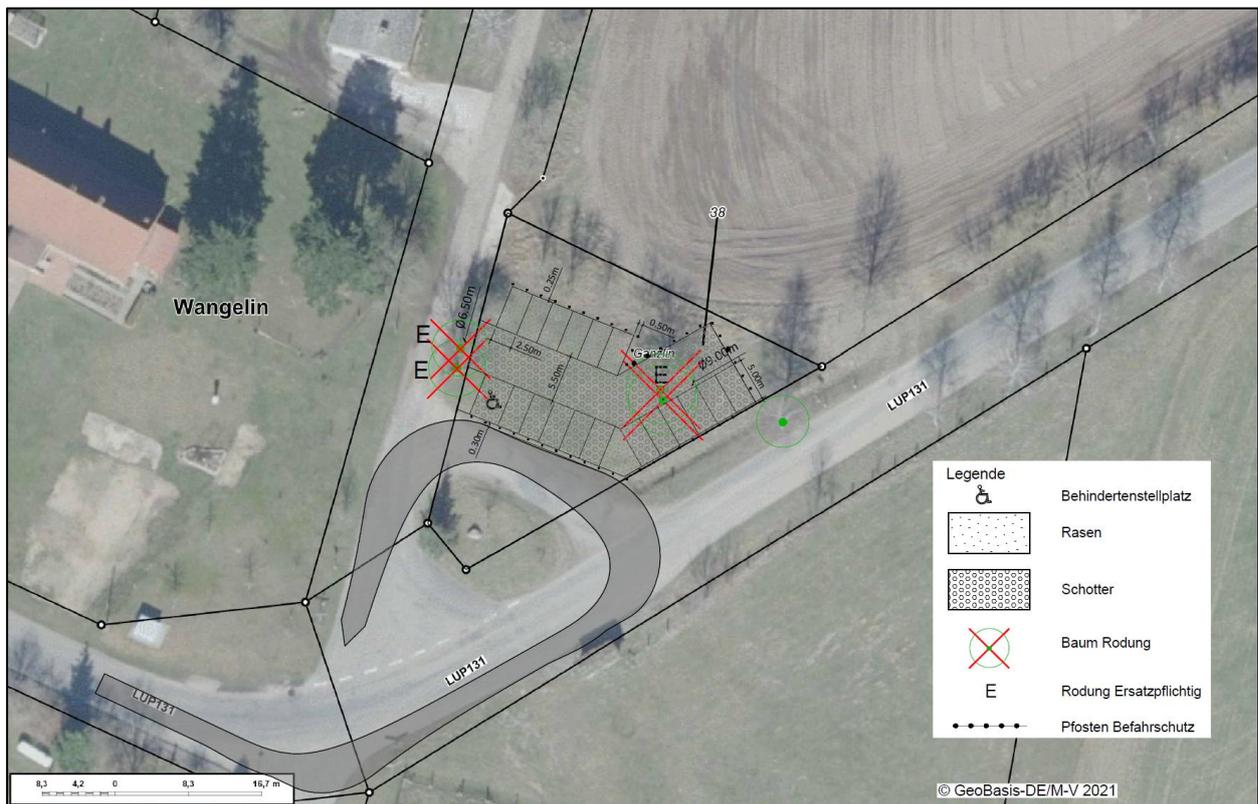


Abb. 3b: Entwurfsplanung der Stellplatzanlage (Stand: 3. Entwurf/April 2021)

Dieser Entwurf der Stellplatzanlage weist 18 Stellplätze aus. Hierbei wurde von einem Erhalt der Wendeschleife ausgegangen und die Wenderadien bzw. Schleppkurven der zum Einsatz kommenden Busse (bis 12 m Länge) berücksichtigt. Die Stellplatzanlage beschränkt sich auf den nördlichen Teil des Flurstücks 38 und damit auf die Grünfläche. In den bestehenden Verkehrskörper der Wendeanlage wird nicht eingegriffen. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die Gemeindestraße zu realisieren. Daher wird zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Anschluss zur Kreisstraße sowie zur Wendeanlage festgesetzt. Hier ist die Stellplatzfläche baulich so einzufassen, dass ein Befahren von der Kreisstraße wie auch von der Wendeschleife auf die Fläche bzw. umgekehrt ausgeschlossen wird. Dies kann wie in der obigen Abbildung dargestellt durch Setzen von Pfosten erfolgen. Zwischen der Abgrenzung der Stellplatzfläche und dem Fahrstreifen der Busse (in der Abbildung grau hinterlegt) ist ein Sicherheitsraum von mind. 30 cm zu wahren. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern, ein Entwässern auf die anliegenden Straßen ist zu vermeiden. Da die Stellplätze auf der Gemeindefläche für die durch den B-Plan Nr. 16 begründeten Sondergebietsnutzung vorzuhalten sind, sollte eine Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen und auf die Eigentumsverhältnisse bzw. die eingeschränkte Nutzung (nicht allgemein öffentlich) hingewiesen werden. Eine diesbezügliche Beschilderung darf nicht mit Verkehrszeichen nach der StVO oder mit Zeichen erfolgen, die den offiziellen Verkehrszeichen gleichen.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf können damit nach derzeitigem Kenntnisstand 3 Stellplätze weniger umgesetzt werden. Bereits im Vorfeld des ersten Entwurfs kam eine Alternativen-

prüfung zu dem Ergebnis, dass für die Herstellung der Stellplätze keine bzw. keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls wurde die Errichtung einer neuen Bushaltestelle auf der Nordseite der Kreisstraße als Alternative zum Erhalt der Wendeschleife geprüft. Aufgrund der Fahrtrouten des ÖPNV ist die Wendeschleife allerdings auch mit neuer Haltestelle unentbehrlich. Unter den gegebenen Umständen und aufgrund des im vorigen Kapitel benannten Sachverhalts, dass der ermittelte Stellplatzbedarf ohnehin über die zur Orientierung herangezogenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW) hinausgeht, wird die Stellplatzfläche als ausreichend erachtet, um den im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes zu erwartenden Besucherverkehr aufzunehmen.

4.7 Grünflächen

Die im nördlichen Teilgeltungsbereich (Flurstück 38) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Stauden und Gehölzflächen sowie Ausstattungselemente sind zulässig. Die Abgrenzung zur Stellplatzfläche erfolgte entsprechend der Entwurfsplanung der Stellplatzanlage (siehe voriges Kapitel).

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Sondergebietes mit konkreten Anschlusspunkten ist (soweit nicht bereits vorhanden) im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über das öffentliche Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz (WAZV). Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation. Abwasserbeseitigungspflichtig ist der WAZV. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZV befinden sich im öffentlichen Bereich der Dorfstraße.

Gasversorgung

Ein Anschluss an ein zentrales Versorgungsnetz ist nicht gegeben.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. In der Dorfstraße verläuft ein 0,4 kV Erdkabel der WEMAG, von dem die bestehenden Hausanschlussleitungen abzweigen. Laut Stellungnahme vom 21.02.2019 plant die WEMAG Netz GmbH im Zuge der Breitbandverlegung eine Kabelmitverlegung im öffentlichen Straßenraum.

Telekommunikationsversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien der Telekom in der Dorfstraße erschlossen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung besteht auf Flurstück 65 in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet ein Feuerlöschteich. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

5. Umweltbelange

Das innerörtliche bereits bebaute Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelasse für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht störende Handwerkerbetriebe geprägt.

Das Gebiet selber stellt sich hinter dem Wohnhaus an der Dorfstraße als intensiv genutzte Freifläche mit zahlreichen Nebengebäuden und Lagerflächen sowie einem bunten Mix von Gehölzen da.

Es grenzen an:

- Westlich der Wangeliner Garten (Lehr- und Erlebnissgarten / Kräutergarten) sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße.
- Östlich verläuft die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße
- Nördlich und südlich die benachbarten Wohngrundstücke

Die Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage (Außenbereichsfläche am Ortsrand) an der Kreuzung der Kreisstraße LUP 131 ist als dörfliche Freifläche mit teilversiegelter Umfahrt und einigen Gehölzen, vor allem im Übergang zum Acker, einzustufen.

Es grenzen an:

- Östlich die Kreisstraße
- Westlich ein Sandweg und ein Gehöft
- Südlich die Kreisstraße und Wohngrundstücke
- Nördlich Acker

Von der Planung sind die folgenden Biotope betroffen:

Im Bereich des Sondergebietes

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen (Bestandsdurchlauf)
- intensiv genutzte Hof und Gartenflächen (Bestandsdurchlauf)

Im Bereich der Stellplatzfläche

- teilversiegelte und unversiegelte Grünfläche mit Bäumen (bilanzierungspflichtig)

5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Internationale Schutzgebiete

FFH DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“ Mindestentfernung 3000m südlich

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

Keine im 2000m Radius.

§20 Biotope im Bereich der Änderungsfläche

keine im 50m Wirkradius

im 200m Wirkradius: PCH14904 Hecke; Weide Naturnahe Feldhecken (100m hinter Wangeliner Garten)

§20 Biotope im Bereich der Außenbereichsfläche

keine im 50 / 200m Wirkradius

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ (Landschaftszone 4).

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Unterschieden wird dabei zwischen Erläuterungen und Maßnahmen, die in den Text-Teil B als Hinweis übernommen werden:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.

Maßnahmen, die in den Teil B-Text als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim) mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

6. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
7. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
8. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
9. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS_LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).
10. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungspflege und den beiden Jahren Entwicklungspflege bei Bedarf zu wässern und der Krautauflauf der Pflanzscheiben zu entfernen.
11. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Für den Teil des Plangebietes (südlicher Teilgeltungsbereich) im überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebauten Bereich der Ortslage wird ein Bestandsdurchlauf eingestellt und es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, da sich dieser im planungsrechtlichen Innenbereich befindet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt lediglich für den Bereich der Stellplatzfläche (nördlicher Teilgeltungsbereich), der dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist.

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV).

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutz-

güter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Abb. 4: Biotoptypenkartierung

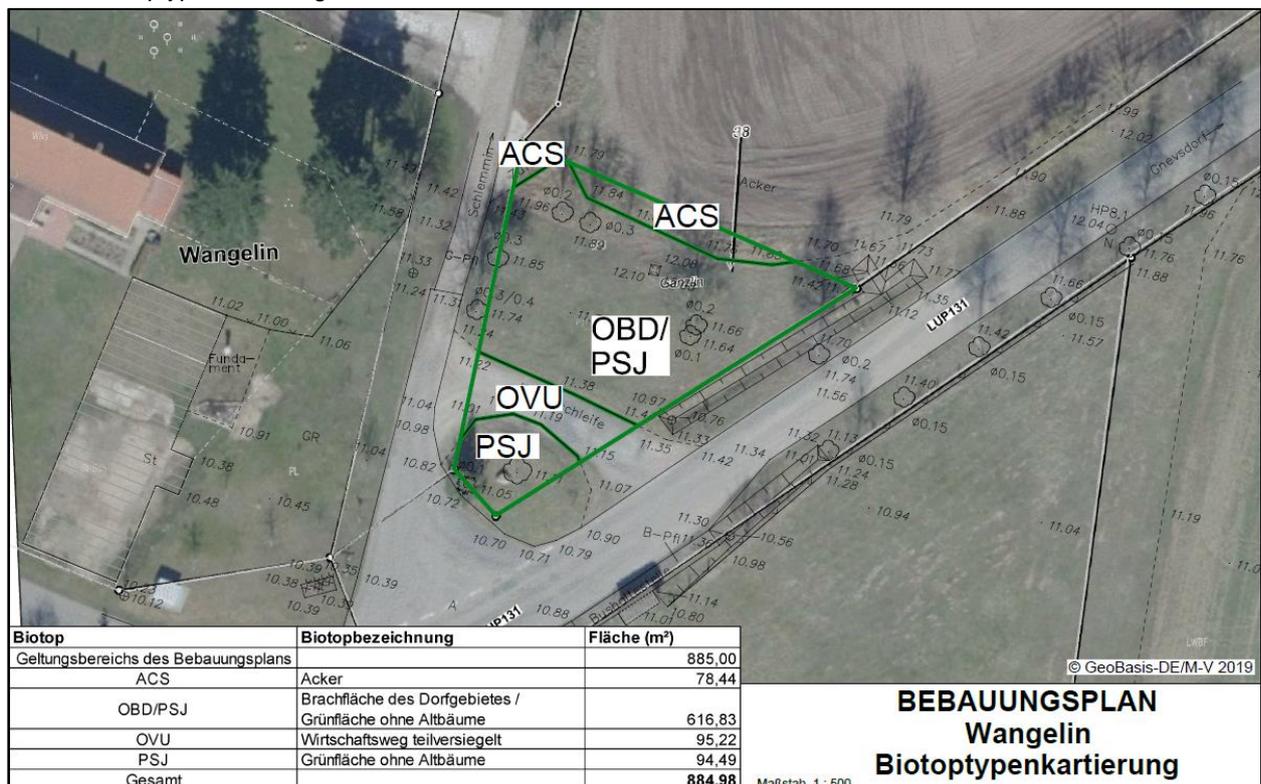


Tabelle 1:

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m ²)	WS	BW
OBD/PSJ	Brachfläche des Dorfgeländes / Grünfläche ohne Altbäume	682,00	1,00	1,50
Gesamt		682,00		

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
456,00	1,5	0,75	513,00

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4:

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]

Aufgrund der Lage sind keine Funktionsbeeinträchtigungen einzustellen.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5:

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Verkehrsflächen	431,60	0,2	86,32

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6:

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
513,00	0,00	86,32	599,32

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Entsprechend HzE 2018 Anlage 6 Zielbereich 6 Anlage von Grünflächen Pkt. 6.22 wird die Pflanzung von 1 Stk. einheimischen Laubbaum STU 16/18 cm (Dreibock, Verbisschutz, Wühlmaus-schutz) festgesetzt.

Tabelle 7:

Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
6.22 Baumpflanzung	25,00	1,00	25,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
599,32	25,00	574,32

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

4.4 Entsiegelungszuschlag Keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“

Ökokonto

Als Ausgleich wird auf das Ökokonto LUP- 045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald-Dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder (Bestandsalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großseenlandschaft, Großlandschaft Mecklenburgische Großseenlandschaft (41) mit 575,7 KFÄ von gesamt 33.600 KFÄ bei verfügbaren 32.460 KFÄ zurückgegriffen. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag der Genehmigungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 9:

EFÄ	KFÄ	Bilanz
574,32	575,70	1,38

Der Eingriff ist ausgeglichen.

6.4. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V

Gehölzschutz

Im Bereich des Plangebietes und der separaten Stellplatzfläche befinden sich Bäume, die teilweise nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

§ 18 NatSchAG M-V

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,

Innerörtliches bereits bebautes Plangebiet:

Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Die Vorschriften und Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Insbesondere dürfen Gräben und Baugruben innerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht hergestellt werden. Im Einzelfall ist es möglich, in einem Abstand des Vierfachen des Stammumfangs in 1 m Höhe, mindestens jedoch 2,5 m vom Stammfuß der Gehölze in offener Bauweise, mit Handschachtung oder mit Sauggeräten zu arbeiten.

In den Kronentraufen der Bäume sind auch keine Lagerflächen o.ä. zulässig!



Abb.5: Die Fichtenhecke an der westlichen Grenze sollte umgebaut / gerodet werden.



Abb. 6: Die 4 Pyramiden-Pappel sollten ersatzlos gerodet werden (da im Innenbereich).

Da die Flächennutzung in den Frei- und Hofflächen nicht detailliert geregelt wird, sind im weiteren Bauprozess ggf. Beeinträchtigungen von Bäumen zu erwarten oder Rodungen erforderlich. Bei Rodungen oder Beeinträchtigungen von nach §18 geschützten Bäumen ist die Bewertung nach Kompensationserlass zum Baumschutz in M-V vom 15.10.2007 durchzuführen und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage (Außenbereichsfläche am Ortsrand)

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Der Antrag ist gesondert zu stellen.

Für die Herstellung der separaten Stellplatzfläche auf Flurstück 38 müssen 5 Bäume gefällt werden, dabei sind 3 Bäume (Doppelbaumstandort 1/2) nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V geschützt und bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

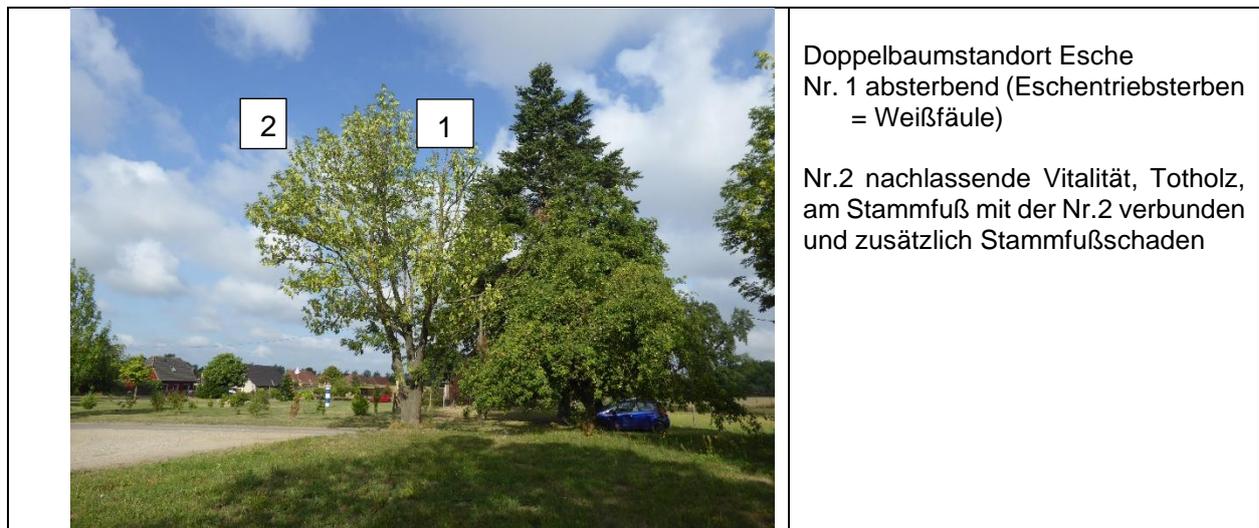


Abb. 7: Stellplatzfläche

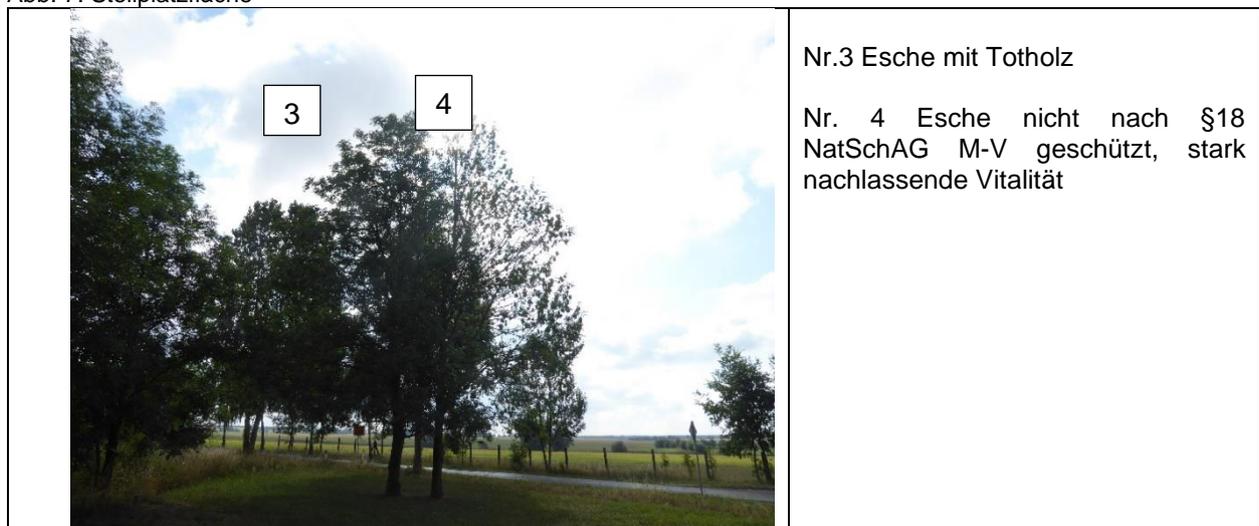


Abb. 8: Stellplatzfläche

Die junge Esche (Baum Nr. 5) am Gedenkstein hat einen Leittriebschaden und ist durch fehlenden Korrekturschnitt kein Zukunftsbaum. Einer der Ersatzbäume sollte den Standort am Denkmal übernehmen.

Es wird für die 3 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde separat die Rodung beantragt.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

Das Sondergebiet „Bildungsstätte“ befindet sich im Innenbereich und grenzt an die bestehende Bebauung der Ortslage Wangelin, die sich nach Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO darstellt. Auch im Bereich des noch nicht umgesetzten B-Plans Nr. 1 (östlich/nordöstlich des Plangebietes) ist ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Westlich befindet sich das Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ des Wangeliner Gartens (B-Plan Nr. 2). Ausgehend von den im Sondergebiet „Bildungsstätte“ zulässigen Nutzungen, die ausschließlich während der Tagesstunden (6-22 Uhr) ausgeübt werden, sowie der zugeordneten Stellplatzfläche an der Kreisstraße, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen zu erwarten.

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

7. Planungsalternativen

Der B-Plan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin zielt darauf ab, an einem bebauten innerörtlichen Standort der Ortslage Wangelin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Bildungsstätte für Lehmbau zu schaffen. Durch die nachbarliche Lage zum Wangeliner Garten, der wie auch die Europäische Bildungsstätte für Lehmbau ein gemeinnütziges Projekt des FAL e.V. ist, kommen in besonderem Maße Synergieeffekte zwischen beiden Projekten zum Tragen. Mit der Überplanung von Innenbereichsflächen (südlicher Teilgeltungsbereich) bezweckt der Bebauungsplan auch die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zielt auf die Minimierung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ab. Außenbereichsflächen werden lediglich für die notwendige Stellplatzfläche in Anspruch genommen, die unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt und bereits durch eine verkehrliche Nutzung geprägt ist. Damit entspricht die vorliegende Planung insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzgebot). Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes scheidet aufgrund des begrenzten Flächenangebotes aus und soll auch hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen (Schutz der angrenzenden Wohnbebauung) vermieden werden. Insofern kommt (auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten) eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in Hand eines privaten Trägers, der die Sondergebietsnutzung als Bildungsstätte für Lehmbau umsetzen wird. Die öffentliche Erschließung ist durch die Anbindung an die angrenzende Dorfstraße gegeben.

Das Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, auf dem die zugeordneten Stellplätze zu realisieren sind befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ganzlin. Die Fläche soll an den Investor verkauft werden. Die Kosten der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass (3 Bäume) sowie die Kosten für den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf trägt der Investor. Hierzu ist zwischen Investor und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet „Bildungsstätte“	4.430	86,7
Private Grünfläche	226	4,4
Fläche für Stellplätze	456	8,9
Geltungsbereich B-Plan	5.112	100